

PERUBAHAN STATUS HAK TANAH DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK

Ida Ayu Ari Mahayani, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, e-mail :

Mahayani41@gmail.com

I Ketut Sudiarta, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

sudiartafl@unud.ac.id

ABSTRAK

Permasalahan yang akan dikaji pada penulisan ini untuk mengetahui mengenai bagaimana eksistensi dan kepastian hukum dalam menjamin tanah yang berstatus hak guna bangunan yang sudah kadaluarsa serta untuk mengetahui hambatan yang ada dalam proses perubahan tanah dari HGB menjadi HM atas kepemilikan tanah. Metode yang digunakan dalam penulisan adalah jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang undangan yakni dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada serta karya ilmiah. Kepastian hukum yang mengatur mengenai status serta keberadaan dari Hak Guna Bangunan yang masih berlaku atau yang sudah kadaluarsa sendiri diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam hal hambatan atau kendala yang terjadi untuk dapat melakukan pengubahan hak atas tanah seperti jangka waktu serta biaya, sehingga kesadaran hukum dari warga negara sangat penting. Masyarakat Indonesia perlu lebih memperhatikan hak atas tanah yang dimiliki, agar nantinya tidak terjadi kekeliruan utamanya dalam pengadministrasian yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Kata Kunci : Hak Milik , Hak Guna Bangun, Kadaluarsa

ABSTRACT

Building use rights are land rights where the land is not his own but still has the right to establish and own it based on the provisions of Article 35 paragraph (1) of the UUPA. The problems that will be studied in this writing are to find out about how the existence and legal certainty in guaranteeing land with the status of building use rights that have expired and the obstacles that exist in the process of changing land from HGB to HM over land ownership. The method used in writing is a type of normative legal research with a statutory approach, namely by analyzing existing laws and regulations as well as scientific work. Legal certainty regarding the status and existence of building use rights that are still valid or have expired are regulated in PP Number 18 of 2021. In terms of obstacles or obstacles that occur in being able to change land rights such as the time period and costs, so that legal awareness of citizen is very important. The Indonesian people need to pay more attention to the land rights they own, so that later mistakes will not occur, especially in the administration related to land rights.

Keywords : the right to build, property right, expired

I. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Undang Undang mengatur mengenai tanah di Indonesia yakni dimuat dalam peraturan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dengan menentukan beberapa hak-hak atas tanah. Hak tersebut dapat diberikan baik kepada suatu badan hukum atau individu atau perseorangan¹, sebagaimana diatur pada Pasal 4 ayat (5) UUPA. Salah satu penggunaan tanah atau lahan yang paling banyak saat ini

¹ Winanti, Atik, dan Taupiqqurahman, dan Agustanti, Rosalia Dika. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik." *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia* 3, No. 2 (2021): 435

adalah tempat tinggal. Mengingat padatnya penduduk di Indonesia maka diperlukan juga tempat tinggal yang layak huni.

Tempat tinggal merupakan hal yang sangat penting, karena tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok seseorang, dan rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok seseorang². Namun masih banyaknya masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal diakibatkan kurangnya lahan untuk pembangunan dan ketidakmampuan perekonomian. Untuk mempercepat tujuan pembangunan sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945, pemerintah mengambil kebijakan berupa pemberian Hak Guna Bangunan yang kemudian disingkat dengan (HGB) kepada masyarakat untuk dimanfaatkan untuk keperluan tempat tinggal.

Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan sebagai bentuk penguasaan tanah dalam jangka waktu tertentu oleh pemerintah³. Bentuk penguasaan tanah tersebut berupa pengelolaan yang diberikan hak atas tanah berdasarkan ketentuan UUPA (Undang Undang Pokok Agraria). HGB tersebut adalah hak atas kepemilikan tanah dimana bertujuan untuk membatasi penggunaan tanah yang dimana hak tanah hanya untuk mendirikan bangunan, sehingga HGB tersebut tidak diperbolehkan untuk pertanian, perkebunan, peternakan, pertambangan dan sejenisnya. Hanya diperbolehkan untuk perkantoran, industry, pertokoan, perhotelan, rumah susun atau rusun, serta penggunaan yang berwujud bangunan sesuai dengan Pasal 86 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang disingkat Permen Nomor 18 Tahun 2021

Pemberian HGB berupa atau dalam bentuk sertifikat yang memiliki batas waktu yakni paling lama 30 (tiga puluh) tahun, yang berlaku sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, paling lama 20 (dua puluh) tahun dan masih dapat diperbaharui, hal ini tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai status tanah setelah Hak Guna Bangunan kadaluarsa atau habis masa berlakunya suatu hak khususnya tanah. Maka dari itu sejatinya HGB (Hak Guna Bangunan) ini merupakan hak yang terbatas dalam artian pemerintah memberikan tanah atas dasar badan hukum dan berdasarkan jangka waktu. Jangka waktu yang cenderung sedikit ini lah yang sering menimbulkan permasalahan.

Kurun waktu dalam HGB yang habis yakni sudah kedaluwarsa, maka tanah tersebut akan kembali menjadi hak tau milik pemerintah. HGB yang sudah dalam masa kadaluarsa bisa ditingkatkan statusnya menjadi HM atas tanah, karena mengingat prioritas hak seseorang dalam keperdataan yakni sebagai bekas pemegang hak. Hak Milik atas tanah atau HM ialah hak atas tanah yang berkelanjutan memiliki sifat yang kuat karena mudah dipertahankan dan hak milik tidak mudah dihapuskan⁴

Namun seringkali seseorang masih sangat acuh atas status yang dimiliki tanah yang ditinggalinya sehingga tanpa ia sadari hak guna bangunan pada tanah telah tersebut telah kadaluarsa selama bertahun tahun. Maka dari itu untuk dapat tetap bertempat tinggal di tanah tersebut harus melakukan perubahan khususnya hak atas tanah dari HGB berubah menjadi HM atas tanah. Didalam proses peningkatan dari HGB menjadi HM atas tanah dilakukan di kantor pertanahan atau yang sering kita

² Fitriawan Sayuti, Ade. "Hambatan dalam Pelaksanaan Peningkatan HGB Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan". *Jurnal Ilmiah* (2018):5

³ Haswari, Werdi. "Peningkatan Hak Guna Bangunan yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 3, No.2 (2019): 5

⁴ Ayu Widnyani, I Dewa. "Ananlisis Hukum Terhadap Hak - Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dengan Dibebani Hak Tanggungan". *Jurnal Hukum tô-râ* 1, No. 2 (2015): 3

sebut sebagai Badan Pertanahan Nasional atau BPN , tentu saja dilakukan berdasarkan standar pelayanan dan pengaturan pertanahan atau sering disingkat dengan SP.

Adapun karya ilmiah yang digunakan guna melengkapi karya ilmiah ini ialah Jurnal Ilmiah yang dibuat oleh Retno Sariwati, dan Ferry Anggriawan yang dibuat pada tahun 2022 yang diterbitkan di Bhirawa Law Journal Volume 3 Nomor 1 dengan judul "Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan"⁵ yang membahas mengenai bagaimana implementasi dari peraturan perundang-undangan yang ada atas peningkatan hak guna bangunan yang digunakan dalam pembangunan perumahan serta apa saja yang menjadi hambatan. Selain itu juga terdapat jurnal yang ditulis oleh Atik Winanti, Taupiqqurrahman, dan Rosalia Dika Agustanti yang dibuat pada tahun 2020 diterbitkan di Jurnal Bhakti Masyarakat Indonesia Volume 3 Nomor 2 yang berjudul "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik"⁶ yang membahas mengenai bagaimana proses serta syarat apabila masyarakat ingin melakukan perubahan hak milik atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Perbedaan antara jurnal ini dan jurnal tersebut ialah , jurnal ini membahas mengenai kepastian hukum atas tanah yang masa hak guna bangunnya sudah habis , kepastian objek dalam hal ini adalah tanah tersebut dan juga membahas problematika dalam perubahan hak atas tanah dari HGB menjadi HM atas tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan mengenai HGB (Hak Guna Bangunan) menjadi HM (Hak Milik) atas tanah, maka dapat dirumuskan dua permasalahan yakni :

1. Bagaimana eksistensi dan kepastian hukum dalam menjamin tanah yang berstatus HGB (Hak Guna Bangunan) yang sudah kadaluarsa?
2. Apa yang menjadi hambatan dalam proses perubahan hak tanah dari HGB (Hak Guna Bangunan) menjadi hak milik atas tanah ?

1.3 Tujuan

Tujuan adanya penulisan jurnal ini ialah untuk mengetahui kepastian hukum tanah atau hak atas khususnya yang ada di Republik Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, dimana dalam hal ini adalah tanah yang bersertifikat dengan status HGB (Hak Guna Bangunan) yang sudah berstatus kadaluarsa yang ingin ditingkatkan menjadi hak milik. Serta mengetahui hambatan dan kendala dalam proses peningkatan status tanah tersebut

II. Metode Penelitian

Dalam penulisan jurnal penulis menggunakan hukum normatif dengan yakni dengan membaca menelaah sumber sumber hukum baik sumber hukum primer, bahan hukum sekunder. Dalam penulisan kali ini pendekatan yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan atau (*statute approach*). Mengkaji melalui buku atau (*library search*) serta melalui media internet yang digunakan guna pengumpulan data dalam penulisan ini. Sumber hukum primer yang digunakan yakni peraturan

⁵ Sariwati, Retno, dan Anggriawan Ferry. "Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan" *Bhirawa Law Journal* 3, No.1 (2022): 33-41

⁶ Winanti, Atik, dan Taupiqqurrahman, dan Dika Agustanti, Rosalia. "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik" *Jurnal Bhakti Masyarakat Indonesia* 3, No.2 (2020): 431-438

perundang undangan, keputusan hakim, dan risalah resmi. Untuk bahan hukum sekunder bahan yang dipergunakan yakni berupa buku atau literatur, jurnal, artikal, serta sumber dari internet yang kredibel.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kepastian Hukum bagi tanah dengan Hak Guna Bangunan yang sudah kadaluarsa

Hal dasar yang sangat bergantung pada kegiatan manusia sehari-hari yang sangat berguna dan ada di segala aspek kehidupan merupakan tanah. Hak-hak serta fungsi tanah secara khusus diatur dan termuat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Adapun tujuan dari pemberian hak tanah ialah agar sang pemilik tanah mendapat kepastian hukum akan tanah yang ia miliki, dimana dalam kepastian hukum ini diatur dalam Pasal 19 UUPA. Kepastian hukum yang dimaksud tersebut yakni, kepastian ialah ketentuan atau ketetapan yang bersifat pasti dan adil, sedangkan hukum ialah aturan yang berisikan norma yang digunakan sebagai pedoman atau batasan bagi masyarakat dalam melakukan suatu tindakan. Jadi kepastian hukum ialah jaminan yang berisi keadilan dan kepastian dalam menjalankan hukum

Setiap tanah yang ada di Indonesia memiliki haknya masing - masing. Sangat disayangkan masyarakat awam masih sangat buta atau bahkan acuh tak acuh akan hak atas tanah di Indonesia. Banyak masyarakat yang membeli rumah tanpa tahu akan status hak atas tanah yang dimilikinya. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh sedangkan HGB dibatasi oleh waktu tertentu. Artinya apabila tidak ditingkatkan statusnya, maka hak tersebut bisa hapus seiring dengan waktu. Hak Milik bisa menjadi induk dari HGB, dengan kata lain, bahwa HGB bisa saja ada di atas hak milik. Dalam istilah hukum agrarian, yaitu asas pemisahan horizonatal, dimana asas yang memisahkan kepemilikan hak atas tanah dengan hak guna bangunan

Banyak masyarakat yang membeli rumah dari *developer*, yang dimana pada umumnya rumah - rumah yang dijual oleh *developer* tersebut masih berstatus HGB bukan Hak Milik atas Tanah. Pembeli hanya berbekal pengalaman dimana ia memiliki sertifikat dan tanah tersebut milik mereka, namun sertifikat yang merupakan tanda bukti hak tersebut belum tentu menjamin kebenarannya. Hal yang harus dilakukan oleh pembeli tersebut setelah terjadinya kata sepakat dalam perjanjian jual beli maka terjadi mengubah hak atas tanah dimana yang tadinya HGB menjadi HM atas tanah. Tidak hanya hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 36 PP Nomor 18 Tahun 2021 mengenai hak atas tanah⁷. Dari hal ini banyak tanah yang masih berstatus HGB yang sudah kadaluarsa dan baru diketahui oleh pemilik apabila akan dilakukan transaksi jual beli pada rumah tersebut. Lalu bagaimana kepastian tanah tersebut dengan HGB atau Hak Guna Bangunan yang sudah kadaluarsa

Batas waktu yang dimiliki HGB (Hak Guna Bangunan) ialah 30 (tiga puluh) tahun yang dapat diperbaharui kembali hingga 20 (dua puluh) tahun hal ini tertera dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA.⁸ Dalam Undang Undang Pokok Agraria Pasal 40 dijelaskan bahwa ada beberapa alasan atau sebab dihapuskannya Hak Guna Bangunan,

⁷ Putra Husein, Fredy. "Kepastian Hukum Penerapan Jangka Panjang Hak Guna Bangunan yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan dengan Peraturan Perundang Undangan yang Berlaku". *Jurnal Hukum Kenotariatan dan PPAT-an* 2 No.1 (2018): 7

⁸ Garwan, Irma dan Arafat, Zarisnov. "Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Karawang Ditinjau Dari Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal." *Jurnal Justisi Hukum* 6, No. 2 (2021): 62

seperti habisnya masa berlaku atau jangka waktunya hak tersebut, tidak dipenuhinya syarat sehingga harus dicabut haknya, sebelum jangka waktu berakhir hak tersebut sudah di lepaskan, dicabut guna kepentingan umum, musnahnya tanah, ditelantarkan, dan lain - lain.⁹ Yang sering terjadi di masyarakat ialah HGB yang habis akibat jangka waktu. Tak terkecuali jangka waktu atau batas waktu juga dimiliki oleh HGB. HGB yang sudah kadaluarsa (habis masa berlakunya) maka hak tanah tersebut dapat diperpanjang kembali dengan melalui perpanjangan hak dan melalui pembaharuan hak dalam hal ini permohonan pengajuan hak milik. Masyarakat dapat memperbarui menambah atau memperpanjang suatu hak tanpa harus mengubah prasyarat hak tersebut disebut dengan Perpanjangan Hak, sedangkan berbeda dengan pembaharuan hak yang memberikan hak baru kepada pemegang hak atas tanah yang dimilikinya yakni HGB menjadi HM.

Pertama apabila HGB (Hak Guna Bangunan) yang mana berlakunya hampir habis ,maka perlu diajukan perpanjangan hak. Namun perlu digaris bawahi bahwa perpanjangan hak ini hanya bisa dilakukan maksimal 2 (dua) tahun setelah masa HGB-nya berakhir. Hal ini diatur berdasarkan ketentuan peraturan Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021 termuat Pasal 95 ayat (2) yang pada intinya mengatur apabila masa Hak Guna Bangunan yang dimiliki seseorang dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan perpanjangan hak di kantor BPN atau (Badan Pertanahan Nasional).

Namun apabila HGB (Hak Guna Bangunan) tersebut masa berlakunya sudah melewati batas masa pakainya berdasarkan peraturan perundang undangan atau kadaluarsa maka hak tanah tersebut berubah menjadi tanah milik negara, maka bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus HGB tersebut harus dihancurkan atau dibongkar serta barang barang yang ada harus diserahkan kepada negara selambat lambatnya satu tahun setelah masa berlaku habis hal ini tertuang dalam Pasal 107 Permen Agraria Nomor 18 Tahun 2021. Namun pada kenyataannya yang terjadi di lapangan ialah masyarakat masih acuh tak acuh terhadap perpanjangan HGB atas tanah yang mereka tempati, karena masih banyaknya ketidak tahuan bahwa sertifikat yang berstatus Hak Guna Bangunan harus diperpanjang sebelum masa berlakunya berakhir.¹⁰ HGB yang sudah kadaluarsa tidak dapat dialihkan melalui penjualan sampai hak tersebut diperpanjang atau diperbaharui karena status dari tanah tersebut. Pada praktek lapangan , pengalihan dapat dilakukan bersamaan dengan pengajuan hak baru berdasarkan akad notaris yang sebenarnya, sebagai bukti pengalihan hak melalui penjualan hak pakai atas bangunan yang sudah habis masa berlakunya haknya, dan disertai persetujuan atau rekomendasi.

Kedua, perlu diingat adanya pengajuan permohonan hak bagi HGB (Hak Guna Bangunan) yang masih masa berlakunya ataupun sudah kadaluarsa dimana jangka waktu yang sudah melebihi batas yang ditentukan, dalam pengajuan hak tanah yang sering diajukan yakni hak seperti perubahan status dari HGB yang dirubah haknya menjadi HM berdasarkan ketentuan Pasal 149 PP Nomor 18 Tahun 2021. Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 perubahan hak ialah penetapan dari pemerintah yang berwenang yang menyatakan bahwa tanah yang memiliki hak yakni atas tanah tertentu, dengan adanya bukti permohonan kepemilikan pemegang haknya, menjadi tanah milik Negara serta sekaligus menyerahkan tanah kepada pemilik dengan hak lainnya. Pemegang hak yang ingin mengubah hak tersebut wajib mendaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Dalam proses peralihan hak

⁹ Mur Ambhika, Fhamilia. "Pelaksanaan Perpanjangan HGB Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman" , *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*. (2017): 5

¹⁰ Mur Ambika, Fhamilia. Op.cit:7

dari HGB beralih ke HM memiliki (2) dua proses yakni yang pertama dengan pelepasan hak dari HGB menjadi tanah milik negara dan yang kedua dengan mengajukan permohonan dengan bukti persyaratan yang lengkap hingga menjadi hak milik.

Maka eksistensi dan kepastian hukum yang menjamin Hak Guna Bangunan yang sudah kadaluarsa diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan diantaranya ialah UUPA dari Pasal 35 yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan, terdapat pula Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai status tanah setelah HGB kadaluarsa atau habis masa berlakunya.

3.2 Hambatan dalam Proses Perubahan Hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik

Untuk mengubah status HGB menjadi HM tentu terdapat syarat-syarat atau prosedur serta aturan yang harus dipenuhi khususnya dalam hal administrasi diantaranya Surat Permohonan Pendaftaran, SHM yang di bebani Hak Guna Bangunan, Akta daripada PPAT yang bersangkutan, Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), dan Bukti PPh (Pajak Penghasilan) milik pemohon.¹¹ Adapun hambatan yang sangat umum dirasakan apabila mengajukan permohonan perubahan HGB (menjadi HM (Hak Milik) adalah sebagai berikut :

- a. Kurang Lengkapnya Persyaratan
Banyak warga mengeluhkan persyaratan yang cukup sulit karena membutuhkan banyak data, dan proses pengumpulan data yang memakan waktu cukup lama. Banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi ialah Surat Permohonan Pendaftaran, SHM yang dibebani Hak Guna Bangunan, Akta daripada PPAT yang bersangkutan, Bukti pembayaran Pajak PBB, dan Bukti Pajak Penghasilan atau PPh milik pemohon. Banyaknya masyarakat yang masih lupa membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga tunggakan yang cukup banyak. Tunggakan ini baru akan disadari apabila ingin mengajukan permohonan Hak Milik.
- b. Hak Guna Bangunan yang sudah kadaluarsa
Banyak masyarakat yang tidak menyadari akan hak tanah yang dimilikinya hal ini dikarenakan, developer yang menjual rumah tersebut tidak menjelaskan prosedur perubahan Hak dari HGB menjadi Hak Milik sehingga banyak sertifikat mati hingga bertahun-tahun dan mempersulit permohonan pengajuan pemindahan hak milik. Karena perlu diingat maksimal jangka waktu adalah 2 (dua) tahun terhitung sebelum masa HGB tersebut habis masa berlakunya atau kadaluarsa untuk perubahan HGB menjadi HM maupun memperpanjang status HGB.
- c. Biaya yang dikeluarkan
Tidak sedikit biaya yang perlu dikeluarkan apabila sertifikat HGB yang ingin diajukan permohonan pemindahan hak tersebut telah kadaluarsa. Baik dari mulai biaya administrasi hingga dalam pembuatan sertifikat yang baru yang sudah dirubah menjadi HM (Hak Milik).
- d. Hak tanah yang berstatus HGB merupakan tanah sengketa
Tidak sedikit rumah yang diperjual belikan merupakan rumah sengketa sehingga perlu adanya persetujuan orang yang bertanda tangan dalam sertifikat asli tersebut. Karena banyak didalam kasus dimana pengajuan permohonan pengubahan hak tersebut orang yang bukan bertanda tangan di sertifikat

¹¹ Fajriana Kusuma, Shofi Nur. "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik." *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum* 18, No. 1(2019)

tersebut, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional menolak pengajuan tersebut

Berbagai kendala atau hambatan yang dialami masyarakat dalam proses permohonan pengajuan Hak Milik. Namun yang paling dirasakan oleh masyarakat yakni dalam hal administrasi dan biaya. Proses administrasi yang cukup lama dan berbelit-belit sangat cukup menyulitkan warga. Selain itu pada masalah pembiayaan yang harus dikeluarkan pasalnya untuk mengubah akta tersebut yang harus dilakukan terlebih dahulu ialah mengubah akta menjadi nama pemegang sendiri (yakni orang yang ingin mengubah HGB menjadi HM). Pasalnya perubahan tersebut harus dilakukan dengan notaris dan hal tersebut membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Jadi dapat disimpulkan bahwa perlu proses dan biaya yang cukup untuk mengubah status hak tanah dari HGB menjadi HM.

IV. Penutup

4.1 Kesimpulan

Eksistensi dan kepastian hukum yang menjamin Hak Guna Bangunan yang sudah kadaluarsa diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang mengkhusus terdapat dari Pasal 35 yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai status tanah setelah Hak Guna Bangunan kadaluarsa atau habis masa berlakunya serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang yang mengatur perubahan-perubahan hak atas tanah. Tanah negara tanah yang diatas pengelolaan hak milik lah yang dapat diberikan HGB.

Perubahan Hak Guna Bangunan dan Hak Milik masih terdapat banyak hambatan dimulai dari persyaratan administrasi. Proses administrasi seperti syarat-syarat yang harus dipenuhi yakni seperti Surat Permohonan Pendaftaran, SHM yang dibebani Hak Guna Bangunan, Akta daripada PPAT yang bersangkutan, Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bukti Pajak Penghasilan milik pemohon. Demikian syarat yang terpenuhi masih membutuhkan waktu cukup lama dan berbelit-belit yang menyulitkan warga. Selain itu pada masalah pembiayaan yang harus dikeluarkan. Jadi dapat disimpulkan bahwa perlu proses dan biaya yang cukup untuk mengubah status hak tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Perlunya kesadaran masyarakat khususnya pemegang sertifikat mengenai status hak atas tanah yang mereka tinggali sangatlah penting. Mengingat tanah merupakan hal yang selalu melekat bagi kehidupan sehari-hari masyarakat, dengan mengetahui hak-hak tanah yang dimiliki, maka akan terjamin pula kepastian hukumnya.

Daftar Pustaka

Buku

- Arnowo, Waskito dan Hadi. 2017. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta : Kencana Pranamedia Group .
- Gunawan, Kartini Muljadi dan. 2018. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-Hak atas Tanah Cetakan ke-8*. Jakarta : Kencana.
- Supriadi. 2015. *Hukum Agraria* . Jakarta: Sinar Grafika .

Jurnal Ilmiah

- Ambhika, Fhamila Mur. 2017. "Pelaksanaan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman." *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*.

- Arafat, Garwan Irma dan Zarisnov. 2021. " Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Di Kantor Pertanahan Karawang Ditinjau Dari Keputusan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah " *Jurnal Justisi Hukum Volume 6 Nomor 2* " 62.
- Atik Winanti, Taupiqqurahman dan Rosalia Dika Agustini. 2021 . "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik ." *Jurnal Bakti Masyarakat Volume 3 Nomor 2* 435 .
- Auri. 2014. "Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal ." *Jurnal ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 1 Volume 2* .
- Dewi, Alfinda. 2019 . "Peningkatan Hak Guna Bangunan Rumah Tinggal Menjadi Hak Milik Diatas Hak Pengelola ." *Jurnal Cendekiawan Hukum Volume 5 Nomor 1* .
- Hadisawti, Indri. 2014. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah ." *Jurnal AHKAM Volume 2 Nomor 1*.
- Haswari, Werdi. 2019 . "Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik ." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan Volume 3 Nomor 2* .
- Husein, Fredy Putra. 2018 . "Kepastian Hukum Penerapan Jangka Panjang Hak Guna Banguna Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dengan peraturan Perundang Undangan Yang Berlaku ." *Jurnal Hukum Kenotariatan dan PPAR-an Volume 2 Nomor 1*.
- Kusuma, Shofi Nur Fajriana. 2019 . "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik ." *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum Volume 18 Nomor 1*.
- Kusuma, Shofi Nur Fajriana. 2019 . "Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Yang Telah Diatas Tanah Hak Milik." *Pena Justisia : Media Komunikasi dan Kajian Hukum Volume 18 Nomor 1*.
- Pujiwati, Yani. 2018 . "Hak Prioritas Dalam Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan Yang Habis Jangka Waktunya Ditinjau dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Dasar Pokok Agraria Dan Keputusan Menteri Tentang Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tah." *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* .
- Sariwati, Retno, Ferry Anggriawan. 2022. "Implementasi Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Untuk Tanah Perumahan." *Bhirawa Law Journal Volume 3 Nomor 1* .
- Sayuti, Ade Fitriawan. 2018. "Hamabatan Dalam Pelakasnaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik ." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan Volume 1 Nomor 2* .
- Widnyani, I Dewa Ayu. 2015 . "Analisis hukum Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Hutang Dibebani Hak Tanggungan ." *Jurnal Hukum to-ra Volume 1 Nomor 2* .

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
(Lembaran Negara 1960. Nomor : 104, Tambahan Lembaran Negara 2043)
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Hak Pengelolaan, Hak Atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.